



Notitie

HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTE & MOBILITEIT

Aan : Vondellaan 47 Leiden BV
Van : RoyalHaskoningDHV
Datum : 4 september 2012
Kopie : -
Onze referentie : 9X1094.A0/N002D1/902475/Nijm

Betreft : Hoogbouwtoets Vondellaan 47 te Leiden

Hoogbouwtoets

1.1 Inleiding

Bij het vaststellen van de bouwhoogtes ter plaatse van de Vondellaan 47 is aansluiting gezocht bij de nieuwbouwvolumes in de omgeving en de kaart behorende bij de Hoogbouwvisie, die in maart 2007 door de Gemeenteraad van Leiden is vastgesteld. In de hoogbouwvisie is het grootste deel van het Morsgebied, waartoe de Vondellaan behoort, gekenmerkt als 'gemengd gebied' wat aan de noord- en zuidwest zijde begrensd wordt door een stadsboulevard, waar hoogten tot 50 meter zijn toegestaan. De Vondellaan is gelegen direct ten zuiden van de hoogbouwzone rond het centraal station; hier zijn hoogtes van 60 à 70 meter mogelijk. Door een hoogte-accent van ruim 46 meter mogelijk te maken zoekt het Masterplan aansluiting bij het stedenbouwkundige beeld van de ontwikkelingszone Zeezijde-Leeuwenhoek. Dit hoogteaccent zorgt (samen met het bestaande hoogte-accent van Naturalis) voor een begrenzing van de hoogbouwzone rond het station. Het markeert de overgang van het Stationsgebied naar het Morsgebied.

Op 29 augustus 2012 heeft de Welstands- en Monumentencommissie Leiden goedkeuring gegeven aan de planvorming.

1.2 Toetsaspecten

1. *Betekenis voor het stadssilhouet*

Voor zover van toepassing wordt in beeld gebracht wat de betekenis is van de hoogbouw vanaf relevante zichtpunten op grote afstand (>3 kilometer).

Vanaf grote afstand zijn alleen gebouwen van 70 meter of hoger zichtbaar. Deze hoogbouw heeft echter slechts in beperkte mate betekenis voor het stadssilhouet, omdat de hoogbouw opgaat in het cluster van bestaande en geplande hoogbouw die zich al in de omgeving van het station bevindt.

2. *Betekenis voor de directe omgeving (afstand 1-3x hoogte): stedenbouwkundige inpassing*

In bijgaande foto's is de zichtbaarheid van de hoogbouw vanaf dertien zichtlijnen in beeld gebracht. De montages geven aanleiding tot twee conclusies:

- Door het gebruik van contrastrijke materialen (zwarte steen met glas) wordt het contrast met de bestaande en historische bebouwing vergroot.
- De nieuwbouw sluit aan in vormgeving en hoogte bij de bestaande omringende hoogbouw in het stationsgebied en zorgt hiermee voor samenhang in de hoogbouw.



3. *Toetsing aan hoogtebeperkingen, zoals straalpaden en molenbiotopen*
Er zijn geen hoogtebeperkingen in dit gebied.

4. *Betekenis voor het stadsbeeld vanaf bijzondere stedelijke zichtlijnen (o.a. beschermde stadsgezichten): de effecten voor relevante zichtlijnen worden in beeld gebracht*
De hoogbouw is zichtbaar vanaf de geselecteerde zichtlijnen uit de binnenstad. De impact is vergelijkbaar met het bestaande gebouw, aangezien de hoogte nauwelijks verschil. Echter door het gebruik van contrastrijke materialen van zwarte steen met glas wordt het contrast met de te slopen bebouwing vergroot. Het contrast met de nieuwbouw in het stationsgebied verdwijnt echter. Zodra de afstand in de zichtlijn iets wordt vergroot, neemt de impact sterk af. De geplande toren van ongeveer 46 m in de noordoosthoek van het deelgebied de Mors is zichtbaar, maar heeft door een vergelijkbare hoogte als het huidige pand (bekend als De Dichter) en dezelfde vormgeving als de hoogbouw in het stationsgebied een beperkte impact op de beleving. In bijlage 1 is een overzicht van de gehanteerde zichtlijnen weergegeven.

5. *Onderzoek naar de schaduwwerking*
De effecten voor de bezonningssituatie op extreme (21 december en 21 juni) en gemiddelde momenten (21 maart en 21 september) zijn in beeld gebracht. Over het algemeen heeft ondanks de toename in gebouvvolume, de schaduwwerking een beperkte invloedstoename op de omringende terreinen. Vooral in december is de schaduwwerking groter op het naastgelegen bedrijventerrein. In juni om 18.00u komt een groter gedeelte van de woningen ten oosten van het spoor in de invloedssfeer van het gebouw. In maart en september is de toename van schaduwwerking minimaal. Met betrekking tot de woningen die binnen de invloedssfeer liggen, moet worden opgemerkt dat deze woningen zich op die momenten in de directe schaduw van de spoordijk en/of de daarnaast aanwezige hoge bomen bevinden. De foto's in het document 20120510-RH-Bomen Transvaalkade geven hiervan een beeld. In bijlage 2 is een overzicht van de gehanteerde schaduwmodellen weergegeven.

6. *Aanwezigheid van toegankelijk en kwalitatief hoogwaardig groen en bij woningbouw veilige speelplekken*
De planlocatie betreft een bedrijventerrein en dit toetsaspect is derhalve niet van toepassing.

7. *Beoordeling van de gevolgen voor privacy van bestaande woningen.*
Er is geen bestaande woningbouw in de directe omgeving, die overlast van de hoogbouw kan ondervinden.

1.3 Conclusie

De conclusie van de hoogbouwtoets is dat de hoogbouvvolumes passen binnen de interpretatie van de hoogbouwvisie.

Bijlage 1 Zichtlijnen

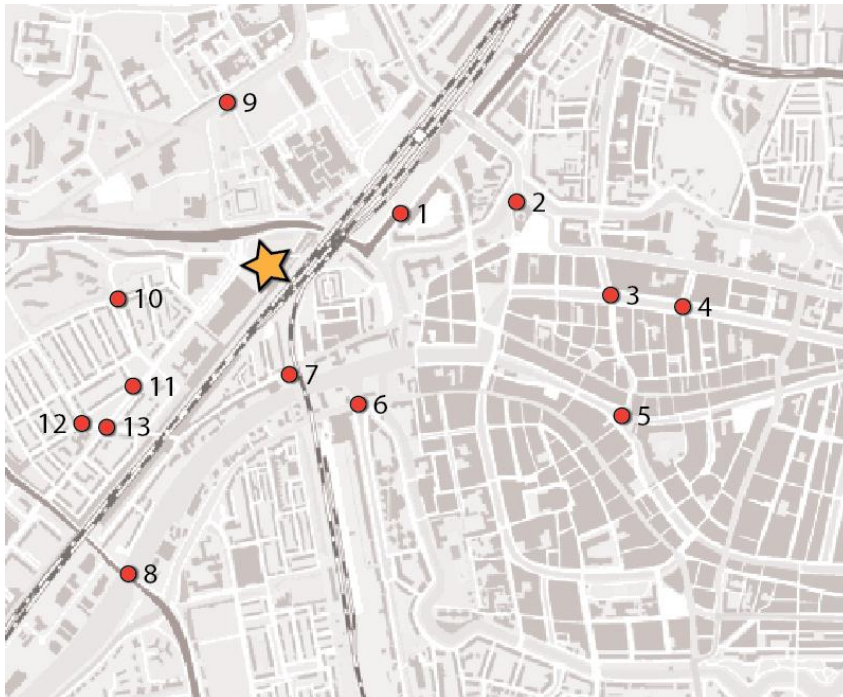
In de Hoogbouwvisie Leiden is aangegeven dat voor alle gebouwen hoger dan 25 meter een hoogbouwtoets uitgevoerd moet worden, bij voorkeur gekoppeld aan het bestemmingsplan. Er zijn 13 locaties bezocht, waarbij het effect van de toekomstige bebouwing is beschreven ten opzichte van de huidige bebouwing. In onderstaand overzicht zijn de fotolocaties weergegeven. Locaties 2, 3 en 5 zijn aangegeven door de gemeente Leiden.

Zichtlijn 2: Vanaf Molen De Valk langs de Rijnsburgersingel en Museum Volkenkunde

Zichtlijn 3: Vanaf de Marebrug over de Oude Singel nabij de Lange Mare

Zichtlijn 5: Vanaf de Waaghoofdbrug over de Rijn nabij de Stille Mare

Figuur 1: Fotolocaties hoogbouwtoets Vondellaan 47



Fotolocatie 1	
toekomstige situatie	huidige situatie
	

De impact van de nieuwbouw is beperkt. De zichtlijn ligt gelijk met de omringende hoogbouw.

Fotolocatie 2	
toekomstige situatie	huidige situatie
	

De impact van de nieuwbouw is er niet. Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie is de bebouwing niet zichtbaar.

Fotolocatie 3	
toekomstige situatie	huidige situatie
	

De impact van de nieuwbouw is relevant. Het contrast met de historische bebouwing en de achterliggende nieuwbouw wordt door de komst van de 'nieuwe' Dichter vergroot. Tevens zorgt de contrastrijke gevel van zwarte steen met glas voor een groter effect op de zichtlijn.

Fotolocatie 4	
toekomstige situatie	huidige situatie
	

De impact van de nieuwbouw is beperkt. De brug zorgt ervoor dat de impact van de nieuwbouw weggenomen wordt. Opgemerkt wordt, dat fotolocatie 3 genomen is vanaf de brug.

Fotolocatie 5	
toekomstige situatie	huidige situatie
	

De impact van de nieuwbouw is beperkt. De hoogtelijnen van de nieuwbouw sluiten aan op de hoogtelijnen van de reeds aanwezige hoogbouw in het Boerhaavegebied. Daarnaast wordt het contrast tussen de historische bebouwing en de nieuwbouw versterkt.

Fotolocatie 6	
toekomstige situatie	huidige situatie
	

De impact van de nieuwbouw is beperkt. Het contrast tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw wordt vergroot. De horizontale belijning van nieuwbouw sluit aan bij de horizontale belijning van de voorliggende bebouwing.

Fotolocatie 7	
toekomstige situatie	huidige situatie
	

De impact van de nieuwbouw is groot. Het hoogtecontrast tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw wordt versterkt. Door de aanwezige beplanting wordt het contrast afgezwakt.

Fotolocatie 8	
toekomstige situatie	huidige situatie
	

De impact van de nieuwbouw is relevant. De nieuwbouw sluit echter wel aan bij de hoogbouw in het stationsgebied.

Fotolocatie 9	
toekomstige situatie	huidige situatie
	

De impact van de nieuwbouw is relevant. De nieuwbouw sluit echter wel aan op de voorliggende hoogbouw.

Fotolocatie 10	
toekomstige situatie	huidige situatie
	

De impact van de nieuwbouw is beperkt. Het contrast tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw wordt vergroot. Door de aanwezige beplanting wordt het contrast afgezwakt.

Fotolocatie 11	
toekomstige situatie	huidige situatie
	

De impact van de nieuwbouw is relevant. Het hoogtecontrast tussen de bestaande en nieuwbouw wordt vergroot. De horizontale belijning van de nieuwbouw sluit echter wel aan op de voorliggende hoogbouw.

Fotolocatie 12	
toekomstige situatie	huidige situatie

De impact van de nieuwbouw is relevant. Het contrast tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw wordt vergroot.

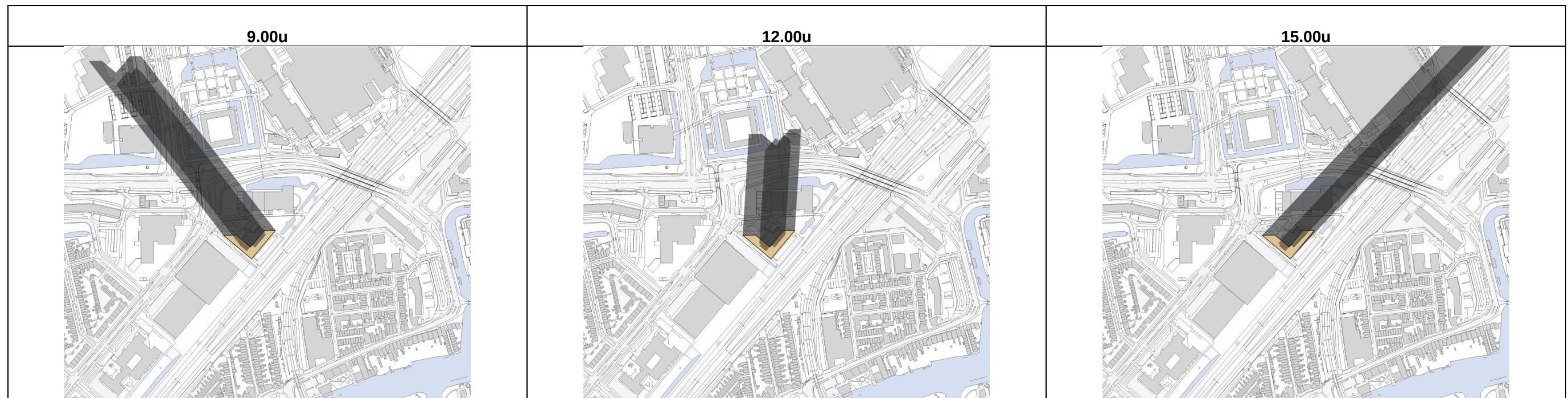
Fotolocatie 13	
toekomstige situatie	huidige situatie

De impact van de nieuwbouw is beperkt. Het contrast tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw wordt vergroot, echter qua hoogte sluit de nieuwbouw aan bij de bestaande bebouwing.

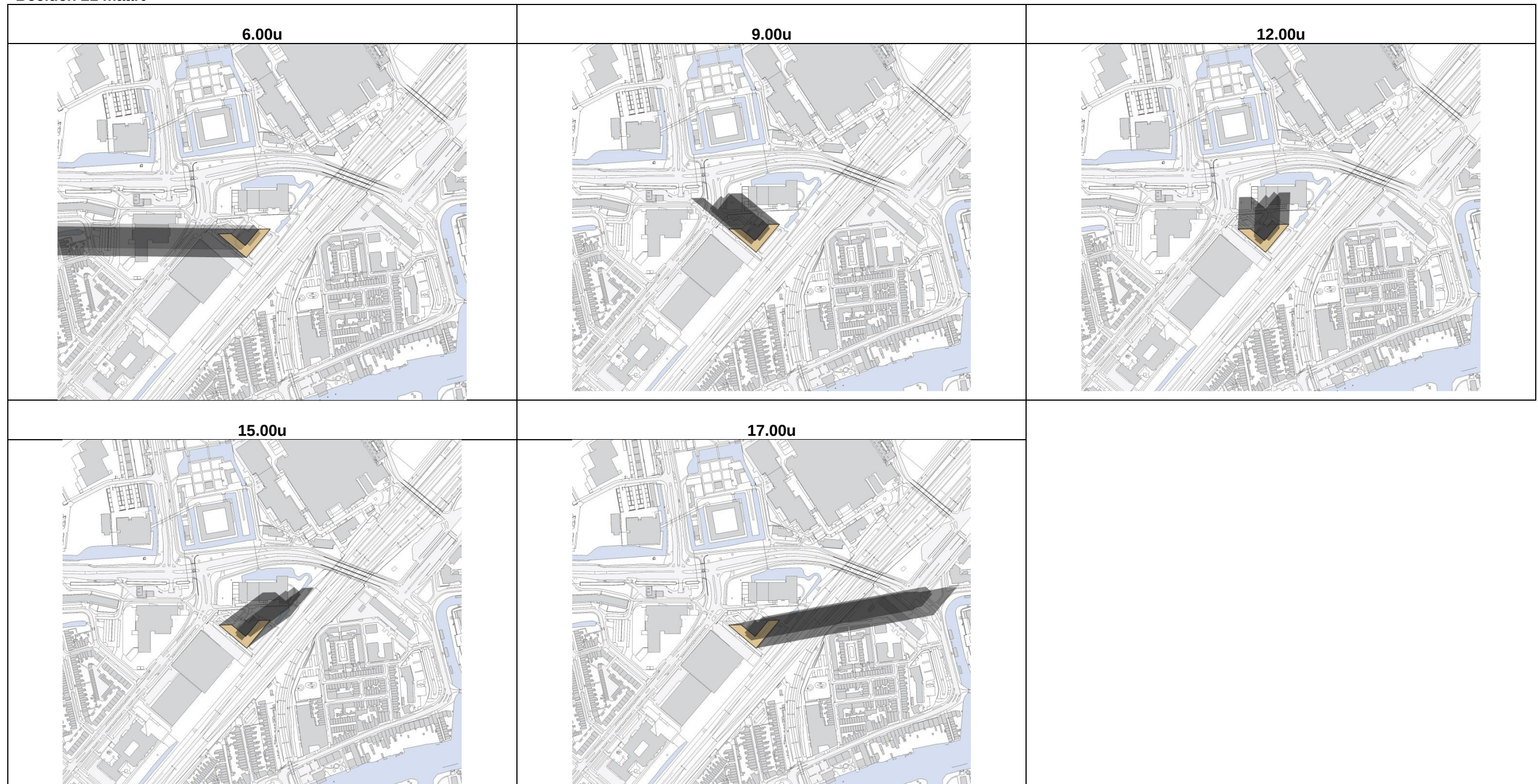
Bijlage 2 Schaduww modellen

De schaduwwerking van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige bebouwing is groter, maar de impact blijft over het algemeen beperkt. Door aanwezige bebouwing en groen (bomen) wordt de schaduwwerking vroeg en sterk onderbroken. Vooral in de zomerperiode zal de aanwezigheid van (hoge) begroeiing op korte afstand van woningen en gebouwen eerder tot schaduwwerking leiden dan de hoogbouw van HMC met als gevolg dat men nauwelijks tot geen wijzigingen in de schaduwwerking zal ervaren.

Beelden 21 december

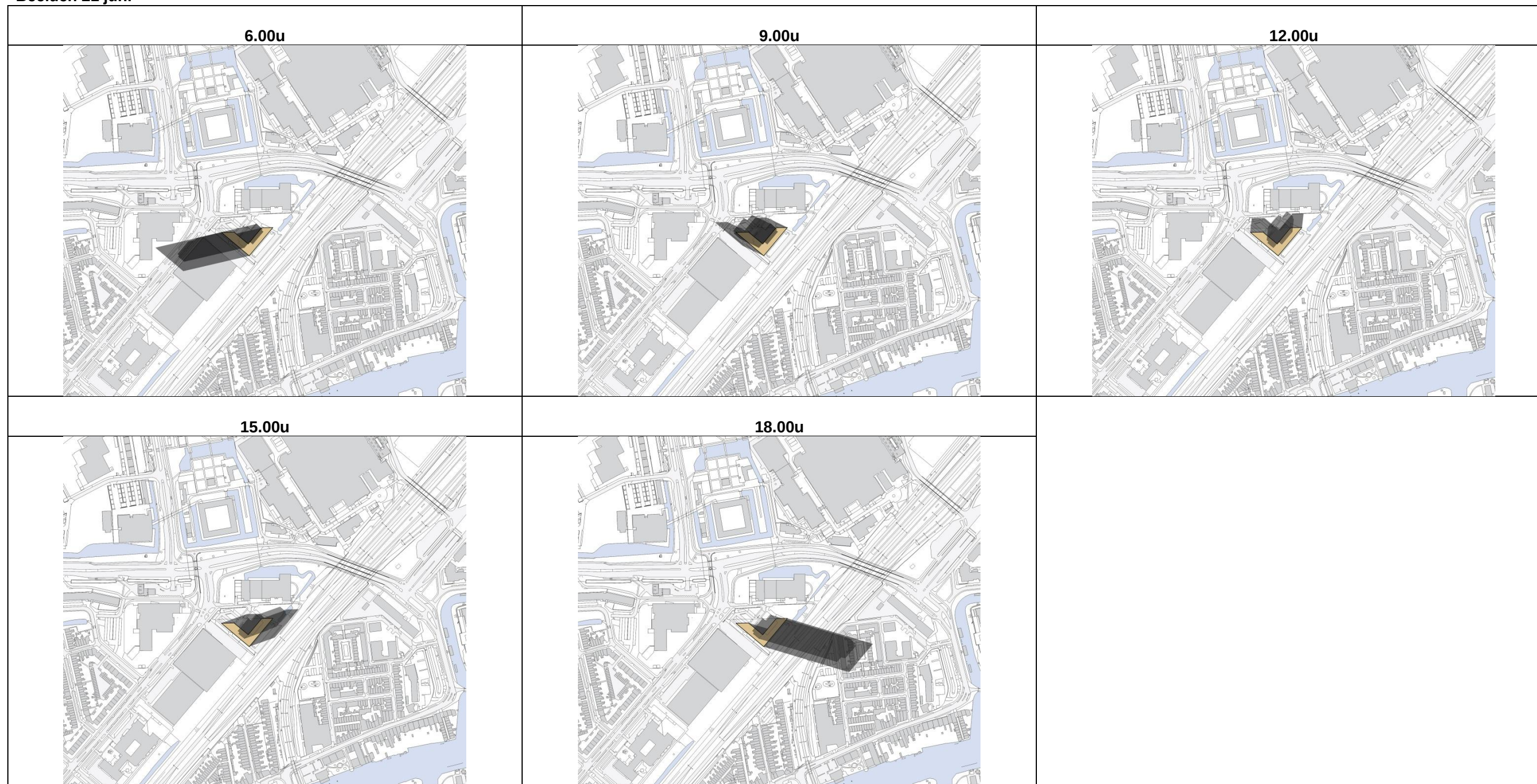


Beelden 21 maart





Beelden 21 juni





Beelden 21 september

